

Заявитель:

Рыжикова Е.В.

Организатор торгов:

Администрация Лебяженского
городского поселения
Ломоносовского муниципального
района Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-2847/2022

10 октября 2022 года
Санкт-Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании
Приказа от 28.09.2022 № 101/22 по рассмотрению жалобы на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии 29.09.2022 представителей сторон по
доверенностям:

от Организатор торгов – Администрации Лебяженского городского
поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области
(далее – Организатор торгов):

от Заявителя – (далее – Заявитель): Рыжиковой Е.В.,

в присутствии на заседании Комиссии 10.10.2022 представителей сторон по

доверенностям:

от Заявителя:

в отсутствие представителей Организатора торгов, извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Рыжиковой Е.В. (вх. № 2362/22 от 20.09.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:14:1402016:397 площадью 1290 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, г.п. Лебяжье, ул. Железнодорожная, З/У № 26 (изв. № 120822/2708016/04 от 12.08.2022, лот № 4) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Рыжиковой Е.В. (вх. № 2362/22 от 20.09.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона.

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок организации аукциона, установленный статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Уведомлением № АВ/1233/22 от 21.09.2022 Ленинградским УФАС России жалоба Рыжиковой Е.В. принята к рассмотрению.

Уведомлением № АВ/1539/22 от 30.09.2022 Ленинградским УФАС России продлен срок принятия решения по жалобе Рыжиковой Е.В.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

12.08.2022 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 120822/2708016/04 о проведении аукциона.

Комиссией установлено, что информация о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

В доводах жалобы Заявитель указывает, что Организатором торгов аукционная документация составлена с нарушением требований ЗК РФ, а именно, в извещении не указана информация об ограничениях предмета аукциона.

Комиссия установила, что согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Заявитель пояснил, что в извещении № 120822/2708016/04 от 12.08.2022 (далее – Извещение) отсутствует информация о существующих обременениях, а именно об ограничении использования предмета аукциона в зоне с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

Заявитель отметил следующее:

Согласно пп. 1 п. 2 ст.56 ЗК РФ могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: *ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий.*

Согласно пп. 17 ст. 105 ЗК РФ к ЗОУИТ, в том числе, относятся зоны затопления и подтопления.

Правила определения границ зон затопления, подтопления утверждены постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления» (далее – Правила). В соответствии с п. 5 Правил зоны затопления, подтопления считаются определенными с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об их границах.

Таким образом, по мнению Заявителя, Извещение о проведении аукциона содержало не всю информацию, предусмотренную ЗК РФ.

Представитель Организатора торгов пояснил, что предмет аукциона согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, каких-либо обременений не имеет, следовательно, документация о проведении аукциона была составлена в соответствии с требованиями ЗК РФ.

Комиссией установлено, что согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, представленным Заявителем, а также письму от Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии исх. № 13074 от 06.10.2022, земельный участок с кадастровым номером 47:14:1402016:397 площадью 1290 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, г.п. Лебяжье, ул. Железнодорожная, З/У № 26, полностью входит в зону с особыми условиями использования территорий «Зона подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Лебяжья в гп Лебяжье Ломоносовского района Ленинградской области» (реестровый номер 47:14-6.388).

Также Комиссией установлено, что согласно п. 24 ст. 106 ЗК РФ зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено настоящей статьей, федеральным законом.

Следовательно, зоны затопления, подтопления считаются определенными с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об их границах.

Доказательств обратного Организатором торгов в материалы дела представлено не было.

Изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение порядка проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, в связи с тем, что Извещение о проведении аукциона не содержит сведений об ограничениях предмета аукциона.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Рыжиковой Е.В. (вх. № 2362/22 от 20.09.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона – **обоснованной**;
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ;
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений;
4. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.